

m²

SUPLEMENTO DE VIVIENDA
DE PAGINA/12 - AÑO 1 - Nº 47
VIERNES 24 DE DICIEMBRE DE 1999

■ Opinión

Debate sobre el rol del profesional inmobiliario, por Angel Dimeo

■ Por los barrios

La recesión no pasó por Villa Real, por Claudio Zlotnik

EL PLAN 500.000

Ambicioso, el programa de construcción de viviendas del gobierno nacional plantea como objetivo terminar 500 mil unidades en seis años. Serán para sectores de bajos recursos, con un costo de 9000 pesos por vivienda. Aseguran que, a pesar de su magnitud, no se trata de un plan "faraónico".

Rafael Yohai



■ Las casas bajas y los chalets son la imagen predominante del barrio, en el límite con Tres de Febrero.

VILLA REAL CRECIO AUN EN MEDIO DE LA RECESION

Un triángulo al margen de la crisis

m² Por Claudio Zlotnik

"Escuche vecino, salga a la vereda. No importa que esté en pijama o camiseta", canta Alejandro del Prado en *La murguita de Villa Real*. "Salgan a la puerta, llegó la murguita", pide en otra estrofa. De alguna manera, el compositor que en esa canción relataba acerca de su adolescencia en la murga barrial, retrató también una de las características de Villa Real: un barrio típico que no pierde sus tradiciones y particularidades a pesar del paso del tiempo.

Villa Real se encuentra ubicado en el triángulo formado por las avenidas Lope de Vega y General Paz y la calle Nogoyá, límite con el conurbano bonaerense y vecino de otras zonas, desde el punto de vista del mercado inmobiliario similares, como Versailles y Villa Devoto. Las casas bajas, los dúplex y hasta los chalets ganan por enorme mayoría. En la zona está prohibido levantar edificios en alto (los pocos que existen fueron construidos hace un par de décadas), y es por eso que la oferta es bien variada en propiedades bajas, de no más de dos pisos.

Al contrario de lo que durante este año ocurrió en otras zonas de la Capital, las inmobiliarias del barrio admiten que en el '99 continuó a buen ritmo el reciclado de

El reciclado de casas antiguas y las nuevas construcciones no se detuvieron pese a la caída del mercado. Próximo a Devoto, pero con perfil propio.

los lotes más antiguos, construidos durante los años 50 y 60. En ese sentido, tanto los inversores como el público en general aprovechan para comprar esas viviendas viejas para reciclarlas o para demolerlas y levantar allí nuevos dúplex o inmuebles tipo casa (PH). Para la gente, ésa es la oportunidad de adquirir una vivienda a un precio accesible (entre 700 y 900 pesos por cada metro cuadrado) para luego reciclarla. En cambio, las constructoras suelen demoler el viejo edificio.

La zona más cara dentro de Villa Real es la que se encuentra en las adyacencias de la plaza Teherán (Virgilio, Nazarre, Nogoyá y Víctor Hugo). Allí se encuentran los chalets más modernos, que cuestan entre 90.000 y 350.000 pesos. Sin embargo, en el resto del barrio suelen verse casas de tres y cuatro dormitorios, con fondo o jardín incluidos.

Pero, sin dudas, son los PH los que más éxito tienen en el barrio: cuentan con entre dos y cuatro ambientes, y muchos de ellos con garaje y terraza. "La actividad fue pareja durante todo el año. Repuntó un poco más después de las elecciones pero, por las fiestas, el mercado se ha estancado. Creo que enero y febrero volverán a ser buenos meses. Históricamente fue así", reseñó a **m2** Néstor Picone, propietario de la inmobiliaria homónima.

Cotizaciones en Villa Real

Viviendas tipo casa. Usados

VENTAS		ALQUILERES	
Dos ambientes	$ 43.000 a $ 49.000	Dos ambientes	$ 400 a $ 470
Tres ambientes	$ 52.000 a $ 60.000	Tres ambientes	$ 500 a $ 600
Cuatro ambientes	$ 75.000 a $ 80.000	Cuatro ambientes	$ 700 a $ 800

Fuente: Inmobiliaria Néstor Picone.



El programa de construcción de viviendas económicas, impulsado por el Ministerio de Infraestructura, se pondría en marcha de inmediato, calculando construir 80 mil unidades por año. Los recursos provendrán de créditos externos, el Gobierno subsidiará tasas y cederá terrenos fiscales. Los futuros habitantes aportarán su mano de obra.

EN SEIS AÑOS H

Un plan

m² Por Miguel Angel Fuks

"En un país que tiene el 65 por ciento de la población con problemas de agua potable y saneamiento y un déficit de 3,2 millones de viviendas, según dicen algunos, hay que imaginar mecanismos de solución distintos a los del pasado." Semejante diagnóstico fue trazado por José Luis Machinea en el Centro Argentino de Ingenieros,

EL ESTADO, DISPUESTO A ASUMIR UN NUEV

La falta de una política int

m² Por M. A. F.

El Centro Experimental de la Vivienda Económica, de Córdoba, aporta iniciativas para resolver el déficit habitacional de la gente de escasos recursos y marginal. Desde hace más de tres décadas impulsa proyectos de ayuda mutua, esfuerzo propio y mixto, contribuyendo a la formación de organizaciones no gubernamentales y cooperativas; el desarrollo y la transferencia de metodologías y tecnologías, y acciones de promoción y apoyo financiero de instituciones del país y el exterior.

"Contamos con numerosos emprendimientos, organismos, grupos y funciones de gran riqueza organizativa, técnica y social en el campo del hábitat popular", recordó a **m2** el arquitecto Horacio Berretta, director del CEVE. Sin embargo, admitió que no forman una "política integradora estable", como consecuencia de "una imprescindible y franca participación del Estado". Incluso planteó que sería acertado que asumiera su rol de apoyo, incentivo y ampliación de las experiencias encaradas, pero "sin abandonar todo en la irracional y pícara mano del *mercado rol*, aplicando la idea de privatización no sólo como traspaso de empresas estatales deficitarias sino como apoyo a todo emprendimiento organizado y solidario de la población".

La propuesta alternativa de vivienda, trabajo y desarrollo social para la emergencia de las inundaciones en el Litoral permitió realizar 295 viviendas en General Vedia (Chaco), Goya (Corrientes), Paranacito (Entre Ríos) y Reconquista, Romang y Alejandra (Santa Fe). Permitió producir prácticamente una casa por día desde octubre del año pasado y Berretta espera que en el 2000 puedan ejecutarse 115 más.

"Genera trabajo remunerado;



Rafael Yohai

■ Las casas bajas y los chalets son la imagen predominante del barrio, en el límite con Tres de Febrero.

VILLA REAL CRECIO AUN EN MEDIO DE LA RECESION

Un triángulo al margen de la crisis

m² Por Claudio Zlotnik

El reciclado de casas antiguas y las nuevas construcciones no se detuvieron pese a la caída del mercado. Próximo a Devoto, pero con perfil propio.

"Escuche vecino, salga a la vereda. No importa que esté en pijama o camiseta", canta Alejandro del Prado en *La murguita de Villa Real*. "Salgan a la puerta, llegó la murguita", pide en otra estrofa. De alguna manera, el compositor que en esa canción relataba acerca de su adolescencia en la murga barrial, retrató también una de las características de Villa Real: un barrio típico que no pierde sus tradiciones y particularidades a pesar del paso del tiempo.

Villa Real se encuentra ubicado en el triángulo formado por las avenidas Lope de Vega y General Paz y la calle Nogoyá, límite con el conurbano bonaerense y vecino de otras zonas, desde el punto de vista del mercado inmobiliario similares, como Versailles y Villa Devoto. Las casas bajas, los dúplex y hasta los chalets ganan por enorme mayoría. En la zona está prohibido levantar edificios en alto (los pocos que existen fueron construidos hace un par de décadas), y es por eso que la oferta es bien variada en propiedades bajas, de no más de dos pisos.

Al contrario de lo que durante este año ocurrió en otras zonas de la Capital, las inmobiliarias del barrio admiten que en el '99 continuó a buen ritmo el reciclado de los lotes más antiguos, construidos durante los años 50 y 60. En ese sentido, tanto los inversores como el público en general aprovechan para comprar esas viviendas viejas para reciclarlas o para demolerlas y levantar allí nuevos dúplex o inmuebles tipo casa (PH). Para la gente, ésa es la oportunidad de adquirir una vivienda a un precio accesible (entre 700 y 900 pesos por cada metro cuadrado) para luego reciclarla. En cambio, las constructoras suelen demoler el viejo edificio.

La zona más cara dentro de Villa Real es la que se encuentra en las adyacencias de la plaza Teherán (Virgilio, Nazarre, Nogoyá y Víctor Hugo). Allí se encuentran los chalets más modernos, que cuestan entre 90.000 y 350.000 pesos. Sin embargo, en el resto del barrio suelen verse casas de tres y cuatro dormitorios, con fondo o jardín incluidos.

Pero, sin dudas, son los PH los que más éxito tienen en el barrio: cuentan con entre dos y cuatro ambientes, y muchos de ellos con garaje y terraza. "La actividad fue pareja durante todo el año. Repuntó un poco más después de las elecciones pero, por las fiestas, el mercado se ha estancado. Creo que enero y febrero volverán a ser buenos meses. Históricamente fue así", reseñó a **m2** Néstor Picone, propietario de la inmobiliaria homónima.

Cotizaciones en Villa Real

Viviendas tipo casa. Usados

VENTAS		ALQUILERES	
Dos ambientes	$ 43.000 a $ 49.000	Dos ambientes	$ 400 a $ 470
Tres ambientes	$ 52.000 a $ 60.000	Tres ambientes	$ 500 a $ 600
Cuatro ambientes	$ 75.000 a $ 80.000	Cuatro ambientes	$ 700 a $ 800

Fuente: Inmobiliaria Néstor Picone.





Rafael Yohai



Rafael Yohai

El programa de construcción de viviendas económicas, impulsado por el Ministerio de Infraestructura, se pondría en marcha de inmediato, calculando construir 80 mil unidades por año. Los recursos provendrán de créditos externos, el Gobierno subsidiará tasas y cederá terrenos fiscales. Los futuros habitantes aportarán su mano de obra.

EN SEIS AÑOS HARIAN 500.000 VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS

Un plan ambicioso que promete no ser faraónico

m² Por Miguel Angel Fuks

"En un país que tiene el 65 por ciento de la población con problemas de agua potable y saneamiento y un déficit de 3,2 millones de viviendas, según dicen algunos, hay que imaginar mecanismos de solución distintos a los del pasado." Semejante diagnóstico fue trazado por José Luis Machinea en el Centro Argentino de Ingenieros, el 2 de agosto del año pasado, donde lo presentaron como "el economista con mejores posibilidades frente a las perspectivas de un cambio de signo político en la conducción de la Argentina". Entonces también se refirió a las desventajas del Fondo Nacional de la Vivienda, como no cobrarse a los beneficiados y tratarse de realizaciones "muy caras, para decirlo suavemente". Por eso sugirió que el sector público no se metiera mucho y subsidiara de acuerdo con el nivel de ingresos de cada persona.

Cuando la alianza UCR-Frepaso difundió su programa de gobierno 1999/2003 –el 25 de mayo último–, prometió estimular la construcción de viviendas, introduciendo incentivos para inversores institucionales, impulsando la participación de pequeñas y medianas empresas; eliminando costos de transacción; abaratando el crédito y creando alternativas de cofinanciación. Antes de las elecciones del 24 de octubre, el Frepaso denunció que en la provincia de Buenos Aires se pagaba hasta tres veces más que los precios de mercado por casas de planes sociales, favoreciendo así a determinadas empresas privadas y haciendo uso indebido del Fonavi.

Mientras el gobierno menemista podaba las partidas correspondientes a dicho fondo en el proyecto de presupuesto nacional para el 2000, la Unión Obrera de la Construcción lo defendió por interpretar que eso afectaría la ejecución de 70.000 unidades y provocaría la pérdida de más de 100.000 puestos de trabajo.

Antes de asumir la cartera de Infraestructura y Vivienda, Nicolás Gallo se animó a pronosticar que en los primeros seis meses de su gestión pondrá en marcha un plan para hacer 500.000 viviendas destinadas a familias de bajos recursos, que involucrará a las provincias, los municipios y la Nación, a su vez aportantes de terrenos fiscales. "No se trata de un plan faraónico porque se construirán 80.000 al año, aproximadamente, a 9000 pesos cada una, frente a las 70.000 concretadas por el Fonavi, a 30.000", argumentó Gallo.

El gobierno está dispuesto a afrontar una inversión de 12.000 millones de pesos a lo largo de su gestión de cuatro años, con recursos del Fonavi y préstamos internacionales de largo plazo, explicó a **m2** el ingeniero Norberto Pazos, subsecretario de Vivienda y Desarrollo Urbano. Subsidiará el 50 por ciento de las tasas de interés de los préstamos y parece estar dispuesto a ayudar incluso a quienes no tengan posibilidades de acceso al sistema financiero, siempre y cuando no posean casa propia. Hasta proveería los elementos necesarios a la gente necesitada, que aportará su mano de obra. Organizaciones no gubernamentales supervisarán las obras; controlarán que las compras se hagan de manera eficiente y, por supuesto, no descuidarán los precios, y evaluarán que los demandantes sean de escasos recursos.

■ **Inversión:** *El gobierno está dispuesto a afrontar una inversión de 12.000 millones de pesos a lo largo de su gestión de cuatro años.*

Pazos cursó posgrados en prefabricación y técnicas de construcción y se desempeñó como gerente de promoción social urbana de la Comisión Municipal de la Vivienda y en programas de vivienda social en el Ministerio de Bienestar Social. Tuvo a su cargo, asimismo, el programa de relocalizaciones de Yacyretá para 4500 familias y dirigió la Fundación Monte Chingolo, donde se urbanizaron 14 hectáreas e hicieron 140 casas.

Antes de proporcionar mayores detalles, prefiere completar durante las próximas semanas una evaluación de lo ejecutado en distintas áreas gubernamentales y reunirse con los sectores interesados en participar de la nueva etapa. Rescató el concepto de "vivienda popular", tan distante del aplicado por años en la Argentina y lo que puede llegar a representar como factor de ocupación para la gente que no encuentra otras alternativas laborales y aspira a tener "casa propia".

EL ESTADO, DISPUESTO A ASUMIR UN NUEVO ROL

La falta de una política integradora

m² Por M. A. F.

El Centro Experimental de la Vivienda Económica, de Córdoba, aporta iniciativas para resolver el déficit habitacional de la gente de escasos recursos y marginal. Desde hace más de tres décadas impulsa proyectos de ayuda mutua, esfuerzo propio y mixto, contribuyendo a la formación de organizaciones no gubernamentales y cooperativas; el desarrollo y la transferencia de metodologías y tecnologías, y acciones de promoción y apoyo financiero de instituciones del país y el exterior.

"Contamos con numerosos emprendimientos, organismos, grupos y funciones de gran riqueza organizativa, técnica y social en el campo del hábitat popular", recordó a **m2** el arquitecto Horacio Berretta, director del CEVE. Sin embargo, admitió que no forman una "política integradora estable", como consecuencia de "una imprescindible y franca participación del Estado". Incluso planteó que sería acertado que asumiera su rol de apoyo, incentivo y ampliación de las experiencias encaradas, pero "sin abandonar todo en la irracional y pícara mano del *mercado rol*, aplicando la idea de privatización no sólo como traspaso de empresas estatales deficitarias sino como apoyo a todo emprendimiento organizado y solidario de la población".

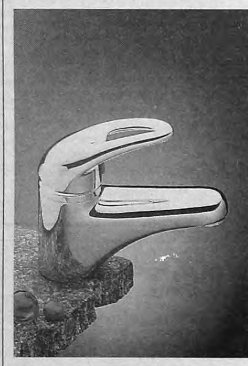
La propuesta alternativa de vivienda, trabajo y desarrollo social para la emergencia de las inundaciones en el Litoral permitió realizar 295 viviendas en General Vedia (Chaco), Goya (Corrientes), Paranacito (Entre Ríos) y Reconquista, Romang y Alejandra (Santa Fe). Permitió producir prácticamente una casa por día desde octubre del año pasado y Berretta espera que en el 2000 puedan ejecutarse 115 más.

"Genera trabajo remunerado; permite la capacitación y la ayuda mutua; el fortalecimiento y la consolidación de quince micro y pequeñas empresas; el asesoramiento a seis municipios en aspectos organizacionales y de formación de recursos humanos, y la implementación de programas que contemplan el desarrollo social", aseveró el entrevistado.

Destacó, asimismo, que las ideas fueron aprobadas por las entonces secretarías de Desarrollo Social y de Ciencia y Tecnología y se realizaron en cada lugar a través de gestiones acordadas con las comunidades, los municipios, el Plan Trabajar (del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social), ONGs y micropymes.

El costo de las viviendas de 40 metros cuadrados, sin detalles de terminación, llegó a 8005 pesos y estuvo integrado por los rubros de kits de estructura, 1995; materiales, 3200 y mano de obra, 2850.

Innovaciones en grifería

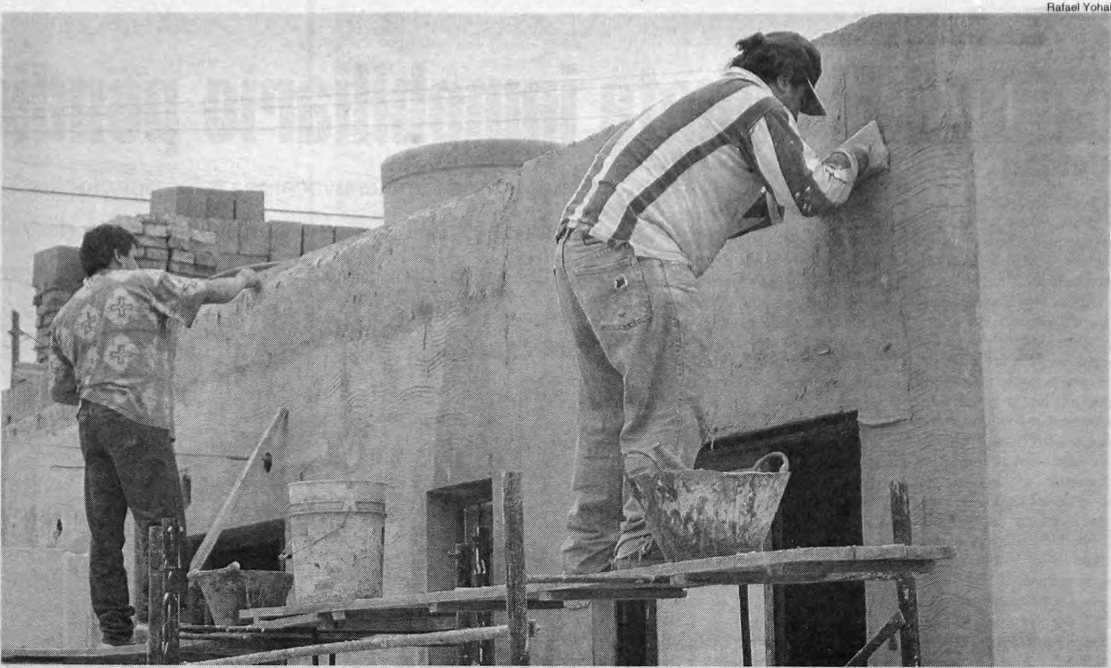


El desarrollo del monocomando en la grifería ha generado un mercado competitivo que obliga a la evolución permanente de las empresas del sector. FV, dando respuesta a la exigencia, desarrolló la nueva línea Eclipse, en la que se destaca el diseño ergonométrico de su manija, que permite un manejo cómodo y suave del juego. La línea se encuentra disponible en acabados Cromo, Cromo-Oro, Blanco-Cromo y Blanco-Oro, para que cada uno encuentre la belleza que combina con su baño.

Rafael Yohai



Rafael Yohai



ARIAN 500.000 VIVIENDAS PARA FAMILIAS DE ESCASOS RECURSOS

ambicioso que promete no ser faraónico

l 2 de agosto del año pasado, donde lo presentaron como "el economista con mejores posibilidades frente a las perspectivas de un cambio de signo político en la conducción de la Argentina". Entonces también se refirió a las desventajas del Fondo Nacional de la Vivienda, como no cobrarse a los beneficiados y tratarse de realizaciones "muy caras, para decirlo suavemente". Por eso sugirió que el sector público no se metiera mucho y subsidiara de acuerdo con el nivel de ingresos de cada persona.

Cuando la alianza UCR-Frepaso difundió su programa de gobierno 1999/2003 –el 25 de mayo último–, prometió estimular la construcción de viviendas, introduciendo incentivos para inversores institucionales, impulsando la participación de pequeñas y medianas empresas; eliminando costos de transacción; abaratando el crédito y creando alternativas de cofinanciación. Antes de las elecciones del 24 de octubre, el Frepaso denunció que en la provincia de Buenos Aires se pagaba hasta tres veces más que los precios de mercado por casas de planes sociales, favoreciendo así a determinadas empresas privadas y haciendo uso indebido del Fonavi.

Mientras el gobierno menemista podaba las partidas correspondientes a dicho fondo en el proyecto de presupuesto nacional para el 2000, la Unión Obrera de la Construcción lo defendió por interpretar que eso afectaría la ejecución de 70.000 unidades y provocaría la pérdida de más de 100.000 puestos de trabajo.

Antes de asumir la cartera de Infraestructura y Vivienda, Nicolás Gallo se animó a pronosticar que en los primeros seis meses de su gestión pondrá en marcha un plan para hacer 500.000 viviendas destinadas a familias de bajos recursos, que involucrará a las provincias, los municipios y la Nación, a su vez aportantes de terrenos fiscales. "No se trata de un plan faraónico porque se construirán 80.000 al año, aproximadamente, a 9000 pesos cada una, frente a las 70.000 concretadas por el Fonavi, a 30.000", argumentó Gallo.

El gobierno está dispuesto a afrontar una inversión de 12.000 millones de pesos a lo largo de su gestión de cuatro años, con recursos del Fonavi y préstamos internacionales de largo plazo, explicó a **m2** el ingeniero Norberto Pazos, subsecretario de Vivienda y Desarrollo Urbano. Subsidiará el 50 por ciento de las tasas de interés de los préstamos y parece estar dispuesto a ayudar incluso a quienes no tengan posibilidades de acceso al sistema financiero, siempre y cuando no posean casa propia. Hasta proveería los elementos necesarios a la gente necesitada, que aportaría su mano de obra. Organizaciones no gubernamentales supervisarán las obras; controlarán que las compras se hagan de manera eficiente y, por supuesto, no descuidarán los precios, y evaluarán que los demandantes sean de escasos recursos.

Inversión: ***El gobierno está dispuesto a afrontar una inversión de 12.000 millones de pesos a lo largo de su gestión de cuatro años.***

Pazos cursó posgrados en prefabricación y técnicas de construcción y se desempeñó como gerente de promoción social urbana de la Comisión Municipal de la Vivienda y en programas de vivienda social en el Ministerio de Bienestar Social. Tuvo a su cargo, asimismo, el programa de relocalizaciones de Yacyretá para 4500 familias y dirigió la Fundación Monte Chingolo, donde se urbanizaron 14 hectáreas e hicieron 140 casas.

Antes de proporcionar mayores detalles, prefiere completar durante las próximas semanas una evaluación de lo ejecutado en distintas áreas gubernamentales y reunirse con los sectores interesados en participar de la nueva etapa. Rescató el concepto de "vivienda popular", tan distante del aplicado por años en la Argentina y lo que puede llegar a representar como factor de ocupación para la gente que no encuentra otras alternativas laborales y aspira a tener "casa propia".

) ROL

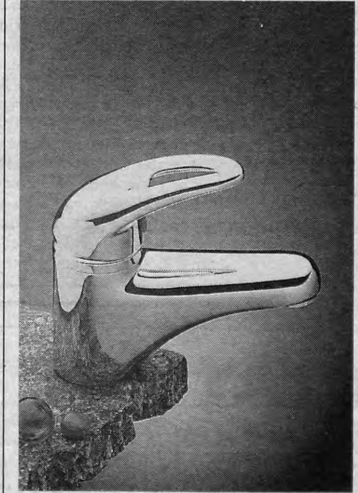
egradora

permite la capacitación y la ayuda mutua; el fortalecimiento y la consolidación de quince micro y pequeñas empresas; el asesoramiento a seis municipios en aspectos organizacionales y de formación de recursos humanos, y la implementación de programas que contemplan el desarrollo social", aseveró el entrevistado.

Destacó, asimismo, que las ideas fueron aprobadas por las entonces secretarías de Desarrollo Social y de Ciencia y Tecnología y se realizaron en cada lugar a través de gestiones acordadas con las comunidades, los municipios, el Plan Trabajar (del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social), ONGs y micropymes.

El costo de las viviendas de 40 metros cuadrados, sin detalles de terminación, llegó a 8005 pesos y estuvo integrado por los rubros de kits de estructura, 1995; materiales, 3200 y mano de obra, 2850.

Innovaciones en grifería



El desarrollo del monocomando en la grifería ha generado un mercado competitivo que obliga a la evolución permanente de las empresas del sector. FV, dando respuesta a la exigencia, desarrolló la nueva línea Eclipse, en la que se destaca el diseño ergonométrico de su manija, que permite un manejo cómodo y suave del juego. La línea se encuentra disponible en acabados Cromo, Cromo-Oro, Blanco-Cromo y Blanco-Oro, para que cada uno encuentre la belleza que combina con su baño.

CAL Y ARENA

Actividad

La actividad de la construcción cayó el mes pasado un 0,3 por ciento respecto de noviembre del año anterior, según el Instituto Nacional de Estadística y Censos (Indec). El documento indica que en el acumulado de los once primeros meses de este año se observa una baja de la actividad del 6,5 por ciento, comparando con igual período del año anterior. En la serie con estacionalidad, el trabajo muestra por cuarto mes consecutivo una variante positiva con respecto del mes anterior. En el análisis de las ventas de insumos para el sector, comparando noviembre de este año con el mismo mes de 1998, se observan aumentos en asfalto (10,2 por ciento), pisos y revestimientos cerámicos (1 por ciento), cemento Portland (0,9 por ciento) y pinturas para la construcción (0,4 por ciento). En tanto, las bajas se registraron en hierro redondo para hormigón (13 por ciento) y ladrillos huecos (6 por ciento). En la encuesta que mide las expectativas para diciembre de las firmas consultadas, el 51,3 por ciento considera que el nivel de actividad no cambiará con respecto de noviembre, el 39,7 por ciento cree que disminuirá y apenas el 9 por ciento sostiene que aumentará.

Consorcios

Un nuevo sitio se ha abierto en Internet especializado en la actividad de los consorcios. "Consorcios-online" es el primer sitio creado para expresar y asistir a las necesidades e intereses de todos los protagonistas relacionados con las actividades del sector: copropietarios, consejos de administración, administradores, entidades y proveedores, prestadores de servicios y asesores profesionales. Puede visitarse en: www.consorcios-online.com.ar

Vitrales

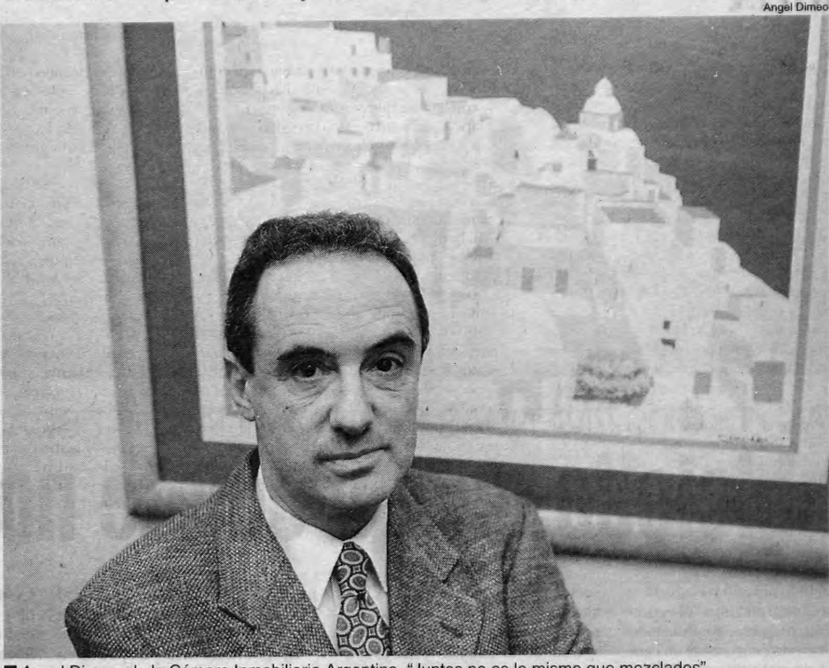
Hasta el 31 de diciembre permanecerá abierta la muestra de vitrales de Débora Gurman y Cynthia Gosso en Artenativo, Corrientes 2052, 1º izquierda, de martes a sábados entre las 15.30 y las 20 horas.

PROPUESTA PARA PROFESIONALIZAR EL TRABAJO DE LOS BROKERS

El debate inmobiliario pendiente

m² Por Angel Carlos Dimeo *

El autor lanza una convocatoria a los operadores inmobiliarios para la realización de una "jornada intensiva de reflexión" para discutir su rol profesional y las normas legales vigentes.



■ Angel Dimeo, de la Cámara Inmobiliaria Argentina. "Juntos no es lo mismo que mezclados".

Años atrás, decíamos y era el deseo de muchos, que el 2000 encontraría a los inmobiliarios profesionalizados y unidos. Mirando el almanaque, o digamos mejor, el reloj, ambos parecen negar ya la posibilidad de conseguirlo. Esto, si pensamos en el 1º de enero de 2000, pero nada nos impide tratar de lograrlo para el 2 de enero, o febrero, o junio. Y en todo caso, alcanzarlo en el 2001. No estaría del todo mal.

El intento va contando cada vez con más adeptos. Son muchos los que trabajan para conseguirlo. Desde los Colegios de Martilleros, desde la Cámara Inmobiliaria y aun desde lo individual, distintas y variadas, las propuestas van surgiendo. Para sumar, no para dividir. Junto a ellos, uno más, confieso estar desde hace muchos años empecinado en la unión, la jerarquización y, por sobre todo, tratando de aportar y apoyando cualquier intento tendiente a *profesionalizar* nuestro trabajo.

Precisamente y en cuanto al aporte de ideas se refiere, me impongo la tarea de sugerir a las instituciones representativas de la actividad, la importancia y posibilidad de una amplia convocatoria a *Jornadas de reflexión*, para definir en ellas el rol principal de nuestra actividad. Podría anticipar desde ya, algunos de mis puntos de vista, sobre los cuales estoy dispuesto a debatir con humildad y a la espera de enriquecer mis conocimientos con otros, seguramente lúcidos e inteligentes.

Juntos no es lo mismo que mezclados. Un buen punto de partida en la tan buscada unificación sería analizar si existen diferencias notorias en la interpretación del rol que debe cumplir un inmobiliario. De haberlas, no deberían aceptarse, en la medida que cambiaran la verdadera esencia, el sentido principal de la profesión. No seré yo quien se arrogue la certeza sobre cuál es el fin primero, o razón de ser, de la actividad, pero sí reitero, por urgente y necesaria, la convocatoria y posterior realización de *Jornadas Nacionales Intensivas de Reflexión Inmobiliaria.*

Sería falsa modestia de mi parte y hasta me sentiría hipócrita, si negara que tengo opinión formada al respecto. Además, reconozco haber convertido algún pensamiento en ideal y la suma de ellos, en principios inquebrantables, que me señalan el camino a transitar.

> **Roles:** ***El rol del corredor inmobiliario deberá definirse dentro de la comunidad donde se desarrolla, sin olvidar el fin solidario para el cual es convocado.***

El rol del corredor inmobiliario deberá definirse dentro de la comunidad donde se desarrolla, sin olvidar el fin solidario para el cual es convocado. Toda vez probado y con garantías sobre su eficiencia, nuestro trabajo, si bien nadie lo pretende imprescindible, será por lo menos valorado en su responsabilidad. Apoyo toda idea, manifestación o postura, que aporte al perfeccionamiento. Todo aquello que signifique el encuadre dentro de normas legales más precisas y aun las que controlen el buen desempeño de la profesión.

Como medida inmediata, deberíamos autorregular el control de la mala praxis, priorizando la difusión de normas prácticas y sencillas, que adviertan y ayuden al público a prevenir la misma. Estas "alertas", dadas por nosotros mismos, lejos de perjudicarnos, nos pondrían en lugar de privilegio frente a los inexpertos, advenedizos y aun más, en la vereda opuesta por la que transitan los inescrupulosos. Junto a esto, la difusión urgente de un Código de Etica, mayoritariamente aprobado y aceptado por los sectores representativos de la actividad y con la obligatoriedad de su cumplimiento.

Insisto en que se incluya en todo debate, el análisis profundo de nuestras tareas, para enumerar taxativamente cuáles son los rubros precisos y permitidos. Definamos si dentro de nuestra profesión pueden seguir conviviendo tareas dispares. De encontrarlas, sugiero que las señalemos, en una diferenciación explícita.

Al hacerlo, lograríamos una representación clara y comprensible frente a la comunidad, a la vez que podremos ejercer con más fuerza y cohesión, la representatividad del sector. Para concluir y a modo de premisa: espero que en el 2000, abrir una inmobiliaria no sea lo mismo que abrir un kiosco.

Nota aclaratoria: Los conceptos vertidos son personales y no involucran el pensamiento de instituciones o empresas a las que el autor pertenece.

* *Socio Gerente Dimeo & González SRL, socio fundador de la Cámara Inmobiliaria Argentina, actual titular de la Secretaría de Medios de la entidad.*